



# Communauté de communes Agly Fenouillèdes

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### Réunion avec les Personnes Publiques Associées

## Compte-rendu de la réunion du 18 décembre 2025 organisée au siège de la CCAF

### Participants :

AMIEL Marjorie - Chargée de mission planification AURCA  
BAYONA Jacques – Maire de Saint-Paul de Fenouillet, 1<sup>er</sup> VP CCAF  
CANTAGRILL Anaïs - Responsable pôle planification AURCA  
CHAILLOU Manoëlle – Chargée de Mission Aménagement du Territoire Chambre d'Agriculture 66  
CHIVILO Charles – Président CCAF, Maire de Maury  
GRANJON Antoine – Chargé de mission prévention des inondations SMBVA  
DEFERT Robin – Responsable des études Chambre d'Agriculture 66  
KACZMAREK Jean-Marie - Instruction, contrôle dossiers ADS UDAP 66  
MARCH Claire – Chargée de mission urbanisme CCAF  
MARCHESSEAU Carine – Chargée d'urbanisme DDTM 66  
MARTIN Loïc – Adjoint à la cheffe de service UDAP 66  
MASSAT Claire - Chargée de mission planification AURCA  
MICHEL Cyril – Responsable du service conseil et aménagement des territoires DDTM 66  
POIROT Nicolas - Chargé de Mission Planification – Sobriété Foncière Région Occitanie  
RENAUDIN Luc – Avocat Conseil HGC  
TORREILLES Christophe – Responsable Agence Routière Saint-Paul - Conseil Départemental des PO.

**OBJET DE LA REUNION :** Echanges avec les PPA autour des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement écrit, du règlement graphique et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**PIECES JOINTES :** support de présentation et note de la DDTM 66 transmise postérieurement à la réunion (cette note est versée en annexe du compte-rendu à la demande de la DDTM faisant remonter un certain nombre de sujets. Il est précisé que ces sujets n'ont pas tous été abordés lors de la réunion des personnes publiques associées).

Charles Chivilo, Président de la CCAF et Jacques Bayona, 1<sup>er</sup> Vice-Président de la CCAF accueillent les participants et introduisent la réunion.

Marjorie Amiel expose le calendrier d'élaboration du PLUi, les étapes à venir et un rappel des différents documents déjà présentés.

### PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Carine Marchesseau relève l'obligation de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la Trame Verte et Bleue (OAP TVB) en s'appuyant sur la loi Climat et Résilience.

Anaïs Cantagrill répond que les avis sont partagés quant à la réalisation d'une OAP thématique spécifique sur la TVB. Elle indique que l'AURCA préconise d'avoir une meilleure intégration de la TVB dans les OAP sectorielles plutôt que d'avoir une OAP TVB sur des espaces qui ne font l'objet d'aucun projet. Aucune

jurisprudence ne vient préciser le caractère obligatoire de formaliser une OAP TVB. Elle ajoute que lorsque la question de la TVB est suffisamment traitée au travers des OAP sectorielles, il s'avère que cela est bien plus utile que d'avoir une OAP thématique sur des secteurs qui ne font l'objet d'aucun projet notamment en zones A ou N.

Cyril Michel demande si au cours de la réunion, les évolutions contenues dans la dernière version du Projet d'Aménagement et de Développement Durables vont être abordées.

Marjorie Amiel indique que cela n'est pas à l'ordre du jour de la réunion et précise que les modifications apportées dans le PADD concernent uniquement l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Claire Massat précise que les grands objectifs du PADD sont restés inchangés entre les deux versions.

Claire March ajoute que les orientations générales établies dans la première version du PADD n'ont pas évolué mais qu'un nouveau débat sur le PADD sera tout de même organisé car un nouvel objectif de modération de consommation de l'espace a été défini suite à la réactualisation des données de consommation d'espace issues de l'OCSID et aux différents échanges avec la DDTM.

Carine Marchesseau remarque qu'une armature territoriale a été ajoutée au PADD.

Claire March indique que cette armature est déjà présente dans le diagnostic.

Anaïs Cantagrill précise qu'il s'agit d'une armature territoriale déjà existante qui pourra être expliquée dans la partie justifications des choix retenus. Elle demande s'il est nécessaire d'organiser une autre réunion pour présenter ces éléments.

Carine Marchesseau aurait souhaité que la réunion débute sur les modifications apportées à l'orientation 1 du PADD qu'elle juge avoir complètement évolué.

Claire March signale que cette orientation a simplement été complétée au regard des nouveaux chiffres de consommation d'espace qui ont entraîné l'écriture d'un nouvel objectif de modération sous le prisme de la densité. Elle ajoute qu'en amont de cette réunion PPA, des réunions bilatérales ont eu lieu avec la DDTM pour justement aborder la question de la consommation d'espace et de l'objectif de modération. L'ordre du jour de la réunion étant copieux (OAP, règlement écrit et zonage) il n'a donc pas été jugé nécessaire de revenir sur la présentation des orientations générales du PADD qui n'ont pas évolué.

Anaïs Cantagrill ajoute que la partie justification des choix retenus est en cours de rédaction et qu'un paragraphe est dédié à l'évolution des pièces en fonction de l'avancée des différents travaux. La consommation d'espace étant à l'origine des ponctuelles modifications dans la rédaction du PADD, cela sera développé dans le cahier des justifications.

Carine Marchesseau indique que la Région a une approche plus globale et qu'elle ne rentre pas dans le détail des OAP, d'où l'importance de revenir sur la consommation d'espace.

Anaïs Cantagrill précise qu'une réunion avec la Région est prévue à la rentrée pour aborder ce sujet dans le détail.

Nicolas POIROT indique qu'il interviendra dans la partie consacrée à la consommation d'espace prévue à la fin de la séance, conformément à l'ordre du jour exposé, bien que la Région ne s'intéresse pas uniquement à la consommation d'espace.

Manoëlle Chaillou indique qu'entre les deux versions du PADD, le document cadre relatif à l'encadrement du photovoltaïque au sol a été arrêté par le Préfet et elle souhaiterait que le PADD y fasse référence.

Claire March indique que le document cadre est dans la logique de ce qui a été établi dans le PADD concernant le développement du PV au sol sur des sites déjà artificialisés.

Cyril Michel signale que le document cadre arrive un peu tard dans la démarche d'élaboration du PLUi, le territoire devant se l'approprier et se positionner sur les zones qui sont cartographiées car le document cadre n'intègre pas l'ensemble des contraintes que peut connaître le territoire. Il y a aussi la possibilité dans le document d'urbanisme de venir rajouter des zones qui ne sont pas cartographiées dans le document cadre, avec pour seul critère que ce ne soit pas des espaces agricoles depuis ces 10 dernières années.

Manoëlle Chaillou n'en a pas la même interprétation car le document cadre, dans sa conception, n'a pas tenu compte des zones déjà dévolues aux projets photovoltaïques dans les documents d'urbanisme. Ainsi, la traduction du zonage propice au PV au sol dans le document cadre n'est pas issu des zonages des PLU.

Elle précise que lorsque la Chambre a réalisé le document cadre, des critères autres que ceux de la loi APER ont été ajoutés notamment la potentialité agricole, l'accès à l'eau... pour éviter d'intégrer dans le document cadre des terres à enjeux agricoles.

Jacques Bayona indique que beaucoup d'élus de la CCAF ne sont pas favorables au développement du photovoltaïque au sol sur les terres agricoles. Il estime que les serres photovoltaïques ne participent pas à l'économie agricole et que c'est souvent un moyen détourné d'implanter du photovoltaïque sur des espaces agricoles et qu'une friche doit conserver sa vocation agricole.

Cyril Michel précise que le document cadre sera applicable dès le 08 janvier et que les collectivités doivent se saisir de la cartographie pour éventuellement repérer des zones qui ont été retenues dans le document cadre mais qui pour diverses raisons, autres que celles liées aux critères retenus lors de l'élaboration du document cadre, n'ont pas vocation à accueillir des projets photovoltaïques au sol.

Il précise que si un projet était amené à être déposé dans une zone agricole d'un document d'urbanisme qui autorise le PV au sol, le projet sera jugé favorablement par les Services de l'Etat.

Il ajoute qu'à l'inverse au-delà de la cartographie du document cadre, il y a 14 items qui sont identifiés et qui permettent de repérer des espaces ayant vocation à accueillir des projets PV au sol, dont le dernier item qui permet que puissent être prévus des projets de PV au sol en zones A ou N des PLU(i). Il est donc possible d'identifier des zones A ou N qui ne sont pas prévues dans la cartographie du document cadre, à la seule condition qu'il n'y ait pas d'exploitation agricole.

Charles Chivilo fait référence à la charte du PNR.

Manoëlle Chaillou a repéré dans le PADD la notion de serre photovoltaïque et demande à ce que ce soit remplacé par le terme agrivoltaïsme dans le respect de la loi APER.

Carine Marchesseau ajoute que ce même terme -serre photovoltaïque - est utilisé dans le règlement et demande une harmonisation du vocabulaire dans les pièces du PLUi en utilisant le véritable terme qui est agri PV.

Maître Renaudin revient sur la modification terminologique demandée dans le PADD pour inclure l'adoption du document cadre. Outre les aspects stratégiques et de lisibilité du document, il indique que d'un point de vue juridique, il n'est pas certain que cela soit absolument nécessaire car le code de l'urbanisme impose des rapports de compatibilité ou de prise en compte d'un certain nombre de documents dont le document cadre ne fait pas partie. Le document cadre se surajoute au moment de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme à la possibilité ou non selon la cartographie qu'il prévoit. Il

s'étonne que le document cadre prévoit une cartographie laissée au choix, selon des critères bien définis, des communes ou des EPCI dans le cadre de leur document d'urbanisme car cela ne va pas dans le sens de l'article approprié du code de l'urbanisme.

Cyril Michel explique que ce dernier item du document cadre a été rajouté par le législateur pour s'adapter à l'évolution des documents d'urbanisme, notamment les zones AU voire U qui passeraient en zone A ou N et pour lesquelles le document cadre ne se seraient pas positionnés lors de son élaboration car les zones AU et U des documents d'urbanisme en vigueur n'ont pas été prises en compte lors de l'élaboration des documents cadre

Maître Renaudin indique que pour ces zones, il ne peut pas y avoir de sectorisation dans le document cadre et qu'il risque d'y avoir une difficulté de lecture puisque le code indique qu'il ne peut y avoir d'autorisation en dehors du document cadre.

Cyril Michel signale que le document cadre est bien composé de la cartographie et des 14 items prévus par le législateur mais non cartographiés. Le PLUi a par contre la possibilité de les cartographier.

Maître Renaudin informe que l'on n'est pas forcément obligé de faire référence au document cadre dans le PADD dès lors que la stratégie en matière d'ENR est définie par l'EPCI sur son territoire. Par la suite s'ajouteront des conditions réglementaires et normatives provenant d'autres sources. Il prend l'exemple du Règlement Sanitaire Départemental que l'on n'évoque pas lors de l'élaboration du PADD mais qui pour autant est opposable aux autorisations d'urbanisme. Il y a bien deux niveaux : un niveau de planification avec une stratégie à moyen terme et ensuite l'autorisation d'urbanisme qui elle suit son parcours normatif avec ses règles de référence qui peuvent parfois être étrangères à la planification urbaine. Il estime qu'il ne faut pas se focaliser, dans le PADD, sur le lien entre le document cadre et la stratégie intercommunale sur le photovoltaïque mais par la suite se posera la question de la traduction réglementaire dans le zonage et de son articulation avec le document cadre pour savoir ce qu'il advient, dans les zones agricoles et naturelles, de ces secteurs qui ne seraient pas identifiés dans le document cadre comme permettant l'accueil de centrales au sol ou à l'inverse qui seraient identifiés et dont l'intercommunalité ne souhaite pas y favoriser le développement.

Manoëlle Chaillou explique la vision de la Chambre d'agriculture exposée en CDPENAF concernant le 14<sup>ème</sup> item du document cadre. Elle considère que cela vise les zones déjà inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur et non celles à venir car elles ont déjà été actées et partagées avec les différentes PPA. Si les communes ont la possibilité de rajouter des secteurs de développement photovoltaïque, elle craint que cela soit totalement incompatible avec les critères établis pour élaborer le document cadre. Il y a certes une articulation à prévoir et précise que si des zones AU redeviennent agricoles ou naturelles lors de l'évolution des documents d'urbanisme, il ne faut pas y prévoir de projet PV.

Maître Renaudin indique qu'il en avait la même lecture mais qu'il reste ouvert à d'autres interprétations.

Carine Marchesseau relève que dans le PLUi, l'encadrement du PV au sol a été rédigé comme suit : être situé dans des espaces déjà artificialisés et se limiter en dehors des espaces déjà artificialisés à une extension ne dépassant pas 20% de la surface artificialisée impactant le projet.

Marjorie Amiel explique qu'il est admis un dépassement sur des espaces non artificialisés à hauteur de 20% de la surface du projet développé sur des espaces déjà artificialisés.

Manoëlle Chaillou note que le décret a été mis en annexe, il s'agit d'une première. Elle se demande s'il ne faut pas plutôt faire référence au Code de l'Urbanisme et à la Loi APER.

Marjorie Amiel répond que le décret n'est pas annexé au règlement mais qu'il y est fait référence dans les règles édictées pour préciser les principes dérogatoires au calcul de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers introduits pour certains parcs photovoltaïques au sol.

Maître Renaudin indique que les deux options sont possibles. Il précise que si l'on incorpore sans référence à la loi les critères qu'elle prévoit et qu'elle évolue, cela engendre des critères figés dans le document d'urbanisme qui ne répondent plus forcément à la volonté du législateur et cela oblige soit à adapter son document ultérieurement soit à ne pas l'appliquer si entre temps les critères choisis sont en décalage avec la législation.

Il signale qu'il y a aussi l'effet inverse lorsqu'il est fait référence à une loi qui peut être abrogée par un autre décret qui va absorber son contenu. Se pose alors la question de l'interprétation du règlement une fois que le texte de référence a juridiquement disparu de l'ordonnancement.

Manoëlle Chaillou rappelle certains principes devant apparaître dans le règlement, tels que la nécessité agricole et concernant le PV au sol, la compatibilité avec l'activité agricole. Elle insiste sur la nécessité de la réversibilité des équipements.

Marjorie Amiel indique que la réversibilité est évoquée dans le règlement concernant l'agrivoltaïsme.

Loïc Martin revient sur le PADD et estime que le projet devrait davantage être mis en avant notamment au travers de l'enjeu de l'eau qui peut être un vecteur de projet mis en lien avec la mobilité à partir des chemins le long de l'eau qui sont des structures permettant de relier les grandes cartes du PADD. Les atouts du territoire et son unité ont bien été mis en avant. Le paysage est primordial. L'eau peut être également un lien entre les communes, tout comme les chemins de randonnée qui sont des atouts pour l'accueil touristique et le déplacement des populations.

Il aborde la question du cadre de vie qui est essentielle : apaisement circulation, végétalisation et question du stationnement qui sont abordés mais ne sont pas superposables. Il faut trouver une articulation. Par rapport au commerce, il note beaucoup de zones en entrée de village, où il y a des enjeux paysagers, il appelle donc à la vigilance sur l'aménagement et le traitement. Il aborde également la question des haies et la nécessité de s'appuyer sur l'existant.

Marjorie Amiel précise que concernant les zones économiques, une seule serait ouverte à l'urbanisation sur la commune de Caudiès et une OAP a été définie pour cadrer son développement, notamment de par sa localisation en entrée de ville. Celle sur Saint-Paul est en partie zonée en 2AUe et lors de la modification du PLUi visant à ouvrir cette zone, une OAP sera élaborée.

Claire March précise que pour la ZAE de Saint-Paul une partie est déjà occupée par des panneaux photovoltaïques, d'où une classification en zone urbaine.

Anaïs Cantagrill signale que le PADD présente effectivement un projet mais qu'il faut le lire avec l'intégralité des autres pièces pour avoir la cohérence du projet. Elle signale qu'il n'y a pas que des zones à vocation économique prévues en entrée de ville, il y a aussi des secteurs à vocation résidentielle qui ont été traités dans les OAP. Elle cite les haies qui ont été évoquées par M. Martin et signale que cela ne peut être traité spécifiquement dans le PADD, cela relève d'orientations générales qui sont ensuite relayées dans le règlement et les OAP. Cela participe largement à la déclinaison du projet dans leur globalité.

Claire March ajoute que l'objet de la réunion de ce jour est justement d'aborder la traduction réglementaire du PADD au travers du règlement et des OAP. Elle précise que les sujets cités par M. Martin se retrouvent dans le règlement et les OAP de manière plus opérationnelle par rapport au PADD.

Loïc Martin reformule ses propos en précisant que les cartes du PADD ne reflètent pas le projet de territoire car il n'y a que des grands principes non hiérarchisés qui sont évoqués et certains éléments comme l'Agly, la véloroute ou le Train Rouge ne sont pas suffisamment mis en avant pour apporter du liant.

Charles Chivilo apporte des précisions sur la véloroute qui parcourt le territoire de la CCAF.

## **PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES**

Carine Marchesseau s'interroge sur l'indication du phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Marjorie Amiel indique que sur certains secteurs d'OAP, un phasage a été prévu en définissant un secteur classé 1AU et ouvert à l'urbanisation et un autre secteur classé en 2AU bloqué à l'urbanisation.

Cyril Michel demande le calendrier associé au phasage.

Claire March répond qu'il s'agit des tranches fixées par la loi Climat et Résilience, à savoir des zones 1AU vouées à être urbanisées sur la période 2021/2031 et des secteurs en attente, classés en 2AU, à ouvrir à l'urbanisation sur la période 2031/2041.

Marjorie Amiel ajoute que les zones 2AU ne pourront être ouvertes que lorsque 70% des zones 1AU auront été viabilisées et commercialisées.

Manoëlle Chaillou indique que la Chambre d'agriculture est attentive aux zones tampons entre les secteurs d'OAP et les zones agricoles exploitées pour éviter les conflits de voisinage et d'usage. Elle précise qu'il s'agit d'une notion qui va au-delà de la zone de non traitement.

Claire Massat présente un exemple d'OAP pour expliquer comment ont été travaillées et formalisées les orientations d'aménagement des secteurs de développement.

Loïc Martin indique qu'il ne faut systématiser les haies tout autour des parcelles. Parfois il ne faut pas marquer davantage des plantations.

Jacques Bayona explique que pour le secteur économique de Caudiès, des haies ont été matérialisées dans l'OAP pour former un écran paysager autour de la future scierie afin de masquer la zone de stockage située en bordure de la ligne du Train Rouge.

Jean-Marie Kaczmarek explique que les éléments déjà existants tels que les haies ne doivent pas être soulignés davantage.

Loïc Martin aborde le manque d'espaces publics au sein des zones et craint que les aménageurs réalisent des aménagements à minima si ce n'est pas précisé dans les documents.

Christophe Torreilles remarque qu'il s'agit de très petits secteurs qui ne permettent pas de prévoir des espaces publics.

Claire March ajoute que dans le cas qui a été cité, il s'agit d'une parcelle de 3000 m<sup>2</sup> où les élus ont fait l'effort de rationaliser l'espace en travaillant sur la densité et qu'il s'agira d'une opération privée car des aménageurs n'interviendront jamais à une telle échelle.

Jacques Bayona évoque la problématique de la rentabilité des opérations qui poussent parfois les aménageurs à renoncer au projet à cause de certains principes d'aménagement trop précis qui sont imposés en matière d'aménagement et d'espace public.

Jean-Marie Kaczmarek aborde la question de la densification des dents creuses et les problèmes que cela engendre en termes d'imperméabilisation et de conflits de voisinage.

Carine Marchesseau indique que les documents, notamment les OAP, seront transmis aux paysagistes et architectes conseil de la DDTM dans le cadre de l'arrêt du projet de PLUi.

Jean-Marie Kaczmarek s'interroge sur les alignements et retraits d'implantation qui sont prévus dans le règlement.

Loïc Martin estime que graphiquement, certains éléments du règlement ne sont pas repris dans les OAP.

Marjorie Amiel indique que c'est bien le cas puisque les alignements et les orientations de toiture sont identifiés dans la plupart des OAP.

Loïc Martin indique qu'il s'est concentré sur l'OAP de Saint-Paul. Il valide les principes d'épannelage inscrits dans les documents pour cadrer l'urbanisation.

## **PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT**

Manoëlle Chaillou demande où sont listés les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et s'il y aura une justification.

Marjorie Amiel indique que la liste est à la fin du règlement écrit et que les éléments concernés sont reportés au plan de zonage. Cela intégrera également la partie justification qui est en cours de rédaction.

Loïc Martin trouve radical d'autoriser les murs pleins en limites séparatives et évoque des cas d'aménagement où il n'y a pas de clôture.

Marjorie Amiel précise que ce n'est pas une obligation mais une possibilité et qu'une limite de hauteur a été fixée en faisant une différence entre les limites de voirie et les limites séparatives. Elle fait référence aux clôtures à claire voie qui sont aussi autorisées par le règlement.

Jean-Marie Kaczmarek pense que le règlement fige les choses et ne laisse plus le libre arbitre.

Maître Renaudin explique que le règlement est la pièce qui est consultée au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme et qu'il faut donc être vigilant à ne pas trop laisser d'adaptation par rapport au contexte. En effet, cela laisse trop le libre cours à l'arbitraire selon l'autorité compétente qui instruit les autorisations, mais surtout cela ouvre une fragilité juridique en cas de contestation. La règle stricte vient en effet figer mais elle sécurise juridiquement

Loïc Martin demande que le terme « tendance verticale des ouvertures » soit remplacé par proportion verticale car cela est moins soumis à interprétation.

Carine Marchesseau alerte sur les clôtures situées en zone de risque inondation, notamment la nécessaire perméabilité.

Marjorie Amiel répond que cela est précisé en dispositions générales du règlement.

Maître Renaudin évoque la loi Huwart entrée en vigueur le 26 novembre 2025 qui prévoit beaucoup de capacité de dérogation au règlement des PLU. Il faut distinguer la règle qui s'applique, l'exception qui est une règle alternative prévue par le règlement et la dérogation qui est l'effacement de la règle. Il indique que dans les centres-villes, donc en zone UA et UB, il a énormément de dérogations qui sont ouvertes par le législateur nonobstant la volonté des auteurs de PLU. Par exemple, concernant la construction de logement, il y a des dérogations aux règles de hauteur, de gabarit ... Avant la loi, cela était possible dans

les zones tendues. Aujourd'hui, dans n'importe quel territoire, à l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il peut y avoir une dérogation accordée par le Maire à des règles de stationnement, de hauteur, surélévation... Il conseille donc de relire la rédaction de la règle au regard des dérogations autorisées par le code suite à la loi Huwart et réfléchir à la manière dont ça a été rédigé pour éviter qu'elles ne volent en éclat. Pour l'instant, il n'y a pas suffisamment de recul pour savoir comment analyser ces possibles dérogations et les justifications pour les autoriser ou les refuser.

Loïc Martin dit que la biodiversité est aussi un enjeu et que par conséquent, les clôtures en mur plein ne sont pas souhaitables.

Marjorie Amiel acquiesce et précise que dans le règlement, la végétalisation et la constitution de murs bahuts et clôtures perméables sont mises en avant.

Carine Marchesseau rejoint Maître Renaudin quant à la loi Huwart qui risque d'apporter des problèmes d'interprétation et des dérogations.

Maître Renaudin prend l'exemple de la manière dont sont traitées les questions du stationnement dans les règlements de PLU qui nécessitent d'être revues pour éviter toute dérogation. Il indique qu'il n'y a pas encore de jurisprudence permettant de définir dans quelles mesures peuvent être accordées des dérogations.

## **PRESENTATION DU PROJET DE ZONAGE DU PLUi**

### **➤ ZONES URBAINES**

Loïc Martin regrette que les toitures terrasses soient interdites car cela empêche l'architecture contemporaine.

Charles Chivilo indique que les ABF y sont opposés.

Loïc Martin répond qu'il n'y a pas de doctrine des ABF, c'est au cas par cas. Il souhaite que les projets soient permis.

Claire March précise que les toits terrasses ne sont pas interdits mais qu'ils sont autorisés sous certaines conditions.

### **➤ ZONES A URBANISER**

Maître Renaudin apporte des précisions au sujet des ombrières photovoltaïques en précisant que certains décrets intervenus récemment fixent des obligations à respecter pour les nouveaux projets (ombrières PV sur les espaces de stationnement publics ou privés, sur les toitures des bâtiments publics par exemple). Il y a donc des capacités de dérogation qui sont ouvertes par ces dispositifs législatifs ou réglementaires engendrant une neutralisation de certaines règles qui auront été envisagées dans le règlement car la volonté du législateur est de favoriser le développement des ENR mais pas au détriment des zones agricole ou naturelle.

Loïc Martin indique que les ABF ne sont pas contre le photovoltaïque en toiture mais qu'ils sont sensibles à la surimposition. Il indique que pour des constructions neuves cela peut être très bien intégré et qu'il peut y avoir un travail sur les couleurs.

Jean-Marie Kaczmarek évoque la problématique des climatiseurs.

Loïc Martin dit qu'il faut réfléchir à la conception architecturale des bâtiments pour favoriser la ventilation et la régulation.

➤ **ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

Manoëlle Chaillou interroge le Président sur les zones Ap cartographiées sur Maury.

Charles Chivilo indique que les agriculteurs de Maury ont déjà des outils pour travailler et qu'il n'y a pas de souhait de développement sur les terres agricoles.

Claire March indique que le PNR n'a pas pu se rendre disponible pour participer à la réunion mais que lors d'un échange technique, le PNR a indiqué que le zonage du PLUi pouvait être plus restrictif que la carte de sensibilité du grand éolien élaboré par le PNR car il y a des communes qui souhaitent proscrire le grand éolien sur leur territoire.

Marjorie Amiel précise que les zones Ae et Ne du projet de PLUi correspondent à la retranscription de la carte de sensibilité encadrant le développement du grand éolien établie par le PNR Corbières Fenouillèdes qui est inscrite dans le document de référence territorial du grand éolien depuis 2021.

Manoëlle Chaillou demande une réunion spécifique pour aborder la zone Ap avec la chambre d'agriculture car elle les trouve trop nombreuses sur Maury notamment au regard de la qualité du terroir et rappelle que les constructions agricoles sont nécessaires aux agriculteurs.

Marjorie Amiel indique que ces zones Ap ont été inscrites pour des motifs paysagers et que des possibilités de constructions agricoles sont permises ailleurs dans la commune. Elle précise que l'extension de l'existant est autorisée dans la zone Ap.

Maître Renaudin propose une rédaction du règlement qui s'orienterait vers un principe d'interdiction de toutes nouvelles constructions tout en fixant des exceptions qui pourraient être prévues et encadrées.

Manoëlle Chaillou pense qu'il faut revoir les choix de zonage par rapport aux zones Ap au regard des motifs paysagers. Elle rappelle que de nombreux agriculteurs indépendants se sont installés sur Maury et ont été confrontés au problème de zonage du PLU qui ne prévoyait qu'un secteur de développement pour des hangars.

Maître Renaudin indique que pour des motifs paysagers, il est possible de sectoriser des zones à enjeux à protéger au milieu de la zone agricole sans pour autant nuire au développement des agriculteurs.

Manoëlle Chaillou demande si par rapport à la rédaction du règlement concernant les affouillements et exhaussements, il sera possible d'envisager des zones de stockage d'eau.

Claire March répond que les affouillements et exhaussements sont autorisées mais sous conditions et qu'il n'est pas souhaitable de fixer des règles de hauteur pour justement permettre ce genre de projet.

Carine Marchesseau évoque les PPRi à prendre en considération à ce sujet.

Manoëlle Chaillou indique qu'il faut être plus restrictif par rapport à certains termes choisis dans le règlement pour conditionner le logement en zone agricole car le logement ne doit pas être concomitant à la construction agricole.

Jacques Bayona évoque la problématique des cabanons de vigne qui sont occupés par des personnes qui parviennent à obtenir un raccordement postal et qui y déclarent leur résidence principale auprès du service des impôts alors que cela s'apparente à de la cabanisation.

Maître Renaudin indique que certaines règles ont été sanctionnées car elles interdisaient de nouvelles installations agricoles et que cela remettait en question l'atteinte à la liberté du commerce et de l'industrie.

Manoëlle Chaillou indique que la Chambre d'Agriculture accompagne les exploitants en leur conseillant un phasage de leur projet en commençant « petit » puis à se développer sur du dur une fois l'exploitation plus solide.

Manoëlle Chaillou estime que la surface des logements limitée à 120 m<sup>2</sup> est insuffisante. Elle souhaiterait qu'il n'y ait pas de seuil maximum. La fixation d'un pourcentage par rapport au bâtiment existant peut également être bloquant.

Carine Marchesseau indique que l'absence de limitation de surface ne répond pas à la doctrine de la CDPENAF.

Manoëlle Chaillou souhaite permettre la création de projets agricoles qui seraient respectueux des règles mais qu'ils ne soient trop contraints par différents seuils car chaque cas est particulier et la Chambre est garante de la nécessité agricole.

Maître Renaudin demande s'il existe, au niveau du département, des statistiques qui permettent d'avoir un seuil global qui correspond aux besoins des agriculteurs et qui pourrait être appliqué.

Jacques Bayona demande s'il est possible de fixer un critère lié à l'ancienneté de l'exploitation.

Maître Renaudin répond par la négative.

Maître Renaudin alerte sur le règlement sanitaire départemental qui prévoit des distances minimales entre l'habitation et le bâtiment d'exploitation.

Manoëlle Chaillou précise que cela ne s'applique pas pour le logement de l'exploitant.

Maître Renaudin rappelle que les dispositions du PLUi en matière d'ENR ne doivent pas porter atteinte à la loi APER. Il ne faudrait pas qu'il y ait une interdiction générale et absolue. Il ajoute qu'il peut être réalisé une OAP spécifique qui traduise des zones d'accélération des communes et qu'il y ait une cohérence avec le zonage et le règlement pour permettre la réalisation des zones d'accélération.

Manoëlle Chaillou dit que le document cadre des ENR prime sur les zones d'accélération d'énergies renouvelables.

Maître Renaudin soulève un problème de lisibilité car le document d'urbanisme peut autoriser certaines choses qui ensuite ne seront pas permises par le document cadre qui lui ne réglemente que le PV au sol. En l'absence de SCOT, il peut être prévu par le Code de l'urbanisme une OAP qui traite des zones d'accélération.

Cyril Michel signale que les zones d'accélération n'ont pas été validées par l'Etat.

Maître Renaudin demande comment traduire les zones d'accélération, peut-être à partir des délibérations des communes ?

Cyril Michel répond que les communes ont fait remonter des zonages mais le travail sur les zones d'accélération est resté en suspens.

Cyril Michel informe que concernant le PV au sol, dans les zones identifiées dans la cartographie du document cadre sur le territoire de la CCAF, les projets ne seront pas permis du fait de l'application des règles du PLUi. Il n'y aura donc pas de projet possible en zones A ou N.

Maître Renaudin avait une analyse différente de l'application du document cadre. Il remarque alors que le PLUi est plus restrictif que le document cadre, ce qui relève de la légalité sauf si la lecture globale du territoire interdit de fait cette activité économique.

Manoëlle Chaillou dit que ce n'est pas parce que c'est dans le document cadre que c'est possible car il y a d'autres motifs qui peuvent entraver la réalisation d'un projet. Elle ne voit pas d'inconvénient à ce que les maires aillent plus loin que le document cadre en fixant des règles dans le PLUi pour cadrer le développement du PV au sol.

Manoëlle Chaillou informe qu'une doctrine est en cours de rédaction à la chambre au sujet de l'agrivoltaïsme. Elle rappelle que ces projets doivent passer en CDPENAF avec avis conforme.

Maître Renaudin relève la problématique de la charge de la preuve par l'agriculteur qui pèse à posteriori et qui ne permet pas de bloquer les projets car les infrastructures une fois installées restent en place même si l'activité agricole n'est pas prouvée.

Il indique que la Jurisprudence tient compte de la volonté du législateur de promouvoir les ENR car la souveraineté énergétique est au centre d'un grand nombre de politiques publiques. En cas d'ambiguïté, le juge s'appuie sur les débats parlementaires pour connaître la volonté du législateur.

Manoëlle Chaillou alerte sur le pastillage des zones A au milieu des zones N. Il est préférable d'identifier les zones A au regard de l'aptitude culturale du sol plutôt que par rapport à une occupation de sol.

## **PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES**

Christophe Torreilles indique qu'il n'a pas de remarques à formuler.

Carine Marchesseau signale que le Service des Risques a relevé, en zone à risque, trois bâtiments identifiés pour du changement de destination, dont un à Rabouillet où les caractéristiques de défendabilité face au risque feu de forêt ne sont pas démontrées. Elle ajoute que dans le hameau de Villeraze à Caudiès, il y a un aléa très élevé feu de forêt et que l'accessibilité y est problématique. Pour ces raisons, il faudrait caler la limite de l'urbanisation au plus près des constructions et éviter toute nouvelle construction pour éviter d'aggraver le risque dans ce secteur.

Manoëlle Chaillou demande si la création de chambres d'hôtes sera possible dans le cadre de changement de destination.

Marjorie Amiel indique qu'en plus du logement, la sous-destination « autre hébergement touristique » a été introduite dans le règlement des changements de destination pour permettre ce genre de projet.

## **CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS**

Nicolas Poirot indique qu'en l'absence de SCOT un regard particulier sera porté sur ce PLUi, notamment sur les justifications. Il demande de veiller au délai entre l'arrêt et l'enquête publique pour laisser le temps aux personnes publiques associées de formuler des avis et d'échanger au préalable si cela s'avère être nécessaire.

Il dit que la Région prend acte de la garantie communale mais que ce n'est pas pour autant un droit qui est acquis. La dérogation à l'application de la réduction de la consommation d'espace permise par la garantie communale devra être justifiée au regard des besoins du territoire. Il appelle à la vigilance au regard des dernières jurisprudences qui ont annulé des documents d'urbanisme et des prévisions Omphale avec des

scenarii optimistes ou volontaristes. Une inversion de tendance démographique sous-entend de maîtriser les ouvertures à l'urbanisation et d'exposer des temporalités assez précises avec une approche capacitaire des réseaux.

Il évoque le Train rouge qui fait partie de cette approche très optimiste qui mériterait d'être tempérée car ce n'est pas une compétence de la CCAF.

Il suggère une enquête publique après l'été pour se laisser le temps d'échanger après l'arrêt du PLUi et la transmission des justifications car l'on n'est pas vraiment dans une réduction de la consommation d'espace même si la densité affichée est plus élevée que par le passé.

Claire March apporte des précisions sur le calendrier en précisant qu'il est impératif d'arrêter le PLUi avant les élections et qu'il sera possible de se laisser du temps d'ici l'approbation. Les nouvelles équipes municipales devant se mettre en place et le renouvellement des instances entraîneront une enquête publique certainement après l'été.

Cyril Michel rejoint la Région sur la fragilité juridique par rapport à la consommation d'espaces. Il note que beaucoup d'échanges ont eu lieu entre l'Etat et la collectivité sur des sujets sensibles tels que les rendements des réseaux... et que ces sujets sont évoqués insuffisamment dans le PADD. Il remarque que le phasage du PLUi basé sur des zones 1AU et 2AU ne tient pas compte du calendrier de travaux concernant l'Eau et l'Assainissement qui est en cours d'élaboration et sur lequel la collectivité va devoir s'engager. Il note cependant que les délais de calendrier rendent complexe son intégration dans le PLUi d'autant plus que ce calendrier de travaux n'est pas encore acté mais qu'il pourrait sécuriser les choses. Sans sa prise en compte dans le PLUi, il serait difficile de pouvoir formuler un avis favorable sur le projet.

Jacques Bayona explique que les difficultés sont liées au faible nombre d'abonnés par rapport aux kilomètres de réseau qui ne facilite pas les travaux ou les remises en état, à une gestion qui fait défaut et à des engagements, notamment de la part de l'Agence de l'Eau qui n'ont pas été tenus.

Maître Renaudin alerte les élus sur le calendrier des réseaux AEP et Assainissement qui contraignent l'urbanisation et qui doit être intégré dans le PLUi pour apprécier les capacités du territoire.

Jacques Bayona indique qu'il n'a pas de retour quant à la dernière réunion organisée à Maury avec le Préfet concernant l'eau et l'assainissement.

Carine Marchesseau demande un phasage beaucoup plus précis qu'un phasage 1AU et 2AU en raison de la problématique de l'eau et de l'assainissement. Elle signale qu'elle ne parvient pas au même résultat en termes de densité en ajoutant les différents secteurs d'OAP. La justification dans le PADD étant basée sur les densités, elle suggère un tableau récapitulatif des différentes densités par pôles pour plus de cohérence entre PADD et OAP. Il faudrait également muscler la partie eau et assainissement dans le PADD.

Nicolas Poirot demande si dans les secteurs d'OAP, il y a des zones soumises à opération d'aménagement d'ensemble.

Marjorie Amiel répond par la négative au vu de la surface de la plupart des secteurs d'extension.

Nicolas Poirot demande donc à être vigilant sur l'échéancier de l'urbanisation.

Anaïs Cantagrill indique que les annexes sanitaires sont en cours et que certains éléments sont encore manquants sur cette thématique.

Carine Marchesseau indique qu'elle fera passer à la CCAF une note contenant les différentes remarques qui sont remontées des services de la DDTM (annexée au présent CR).

Cyril Michel demande s'il sera possible de tenir compte du calendrier de travaux sur les réseaux au regard de l'avancée du PLUi, où tout du moins des intentions en lien avec ce calendrier.

Claire March indique que les questions d'eau et d'assainissement posent des difficultés au sein de la CCAF et que depuis peu les réunions se sont accélérées avec les Services de l'Etat mais qu'il n'y a pas forcément de retour. Pour autant ces éléments devront être intégrés dans les annexes sanitaires et la question du calage des calendriers se pose. Le calendrier des travaux doit déjà être acté par les élus de la CCAF.

Anaïs Cantagrill indique qu'il est également possible de procéder à un phasage entre l'arrêt et l'approbation mais l'affichage ne sera pas optimal car les zones ouvertes seraient finalement bloquées. Elle précise que, techniquement, des OAP peuvent être supprimées mais qu'il s'agit de choix politique.

Carine Marchesseau et Cyril Michel disent que les zones 1AU peuvent être conditionnées à la capacité des réseaux.

Anaïs Cantagrill rappelle la définition de la zone 1AU qui doit disposer de réseaux de capacité suffisante. Ce serait alors un vice de qualification de la zone 1AU. Il faudrait donc parler de zone 2AU.

Jacques Bayona regrette le manque d'accompagnement lors de la prise de compétence de l'eau et des études préliminaires qui ont été mal menées à cause d'informations erronées. Au regard de la capacité financière restreinte de la CCAF et des difficultés techniques, les problèmes s'accumulent aujourd'hui.

Antoine Granjon remarque que la CCAF a eu le courage de se lancer dans cette prise de compétence et que la loi ayant changé, cette compétence ne sera finalement pas obligatoire. La CCAF se retrouve en difficulté alors même que certains territoires se retrouvent quelque part récompensés de ne pas avoir pris cette compétence difficile à assumer. Il demande s'il peut être destinataire de la note de la DDTM.

Cyril Michel souligne la qualité du travail produit.

Jacques Bayona remercie les participants et clôt la réunion.